

Nasz znak: PIK.6730.50.2016

**Decyzja Nr 50/2016**  
**o warunkach zabudowy.**

Na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz.U. z 2016 r., poz. 23), po rozpatrzeniu wniosku inwestora: Gminy Rybno, 13-220 Rybno, ul. Lubawska 15 (wniosek z dnia 20.06.2015 r.),

**ustalam**

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku remizo- świetlicy w Hartowcu, na działce nr 86/4, obręb Hartowiec, gm. Rybno.

**1. Rodzaj zabudowy.**

1.1. Zabudowa usługowa.

**2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu.**

2.1. Budowa budynku remizy strażackiej ze świetlicą wiejską.

**3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego, w szczególności ustalenia:**

a) linii zabudowy – jak w załączniku Nr 1 do decyzji;

b) gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy, w tym:

- powierzchnia zabudowy – do 440m<sup>2</sup>,
- wysokość – 2 kondygnacje nadziemne, z możliwością adaptacji drugiej kondygnacji w poddaszu użytkowym;
- geometria dachu :
  - kąt nachylenia połaci dachowych - 10°÷35°,
  - wysokość kalenicy – odpowiednio do geometrii nachylenia połaci dachowych,
  - układ połaci dachowych – dwuspadowy lub wielospadowy,

3.1. W sprawach nieustalonych w treści decyzji mają zastosowanie (odpowiednio) przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm.) wraz z właściwymi rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustawy, w tym przepisy Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków

technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U z 1999r. Nr 43, poz. 430).

- 3.2. Projekt zagospodarowania terenu inwestycji należy opracować na kopii mapy zasadniczej do celów projektowych i uzgodnić z dysponentami sieci uzbrojenia terenu.
- 3.3. W celu uzyskania pozwolenia na budowę inwestycji należy złożyć stosowny wniosek w Starostwie Powiatowym w Działdowie, załączając 4 egz. dokumentacji projektowej wraz z :
  - uzgodnieniami wymaganymi przepisami odrębnymi,
  - oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

#### **4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

- 4.1. W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2016 r. poz. 672 z późn. zm.) wraz z przepisami art. 71 i następnymi ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.).
- 4.2. W zakresie ochrony przyrody nie mają zastosowania prawne formy ochrony przyrody z tytułu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2015 r. poz. 1651 z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustawy.

#### **5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

- 5.1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w sprawie nie mają zastosowania przepisy odrębne.

#### **6. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- a) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej;
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci rozdzielczej ee NN;
- c) zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł energii cieplnej;
- d) zaopatrzenie w środki łączności – -----;
- e) odprowadzenie ścieków – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- f) gospodarowanie odpadami – do pojemników na odpady komunalne;
- g) dostęp do drogi publicznej – dojazd z drogi publicznej wojewódzkiej Nr 538, poprzez drogę publiczną gminną - istniejący zjazd z dz. nr 240/17;
- h) wymagana ilość miejsc parkingowych – 8 miejsc.

#### **7. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**



- 7.1. W zakresie wymagań dotyczących ochrony interesu osób trzecich w sprawie mają zastosowanie przepisy odrębne, w tym przepisy budowlane.
- 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.**
- 8.1. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.
- 8.2. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.
- 8.3. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.
- 9. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz wyniki analizy, o której mowa w przepisach § 3.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).**
- 9.1. Linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik Nr 1 do decyzji, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500.
- 9.2. Ustalenia: linii zabudowy, gabarytów, wysokości i kształtu zadania zabudowy zostały określone na podstawie analizy, o której mowa w pkt 9.
- 10. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**

## UZASADNIENIE

### 1. Teren przedmiotowej inwestycji:

- a) nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- b) w dotychczas obowiązującym planie miejscowym był przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej a w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rybno położony jest w granicach „obszarów zwartej zabudowy” oraz „obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową”;
- c) wg złożonego wniosku stanowi działkę o pow. 0,2649 ha, oznaczoną w rejestrze gruntów gminy Rybno numerem 86/4, obręb Hartowiec, jako grunt rolny.

W/w działka nie jest zabudowana budynkami.

### 2. Wnioskowana inwestycja stanowi zmianę zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### 3. Na podstawie wykonanej przez Wójta Gminy Rybno analizy, o której mowa w pkt 9 decyzji, stwierdza się, że:

- a) wnioskowana inwestycja jest położona w sąsiedztwie co najmniej jednej działki budowlanej, zabudowanej obiektem budowlanym w rozumieniu przepisów budowlanych. W/w sąsiedztwo stanowi bezpośrednio, lokalne otoczenie terenu wnioskowanej inwestycji, będące obszarem zurbanizowanym w pojęciu wiedzy urbanistyczno-architektonicznej (zabudowanym obiektami budowlanymi w rozumieniu przepisów budowlanych, tworzącymi tzw. kontekst urbanistyczny dla wnioskowanej inwestycji)<sup>\*)</sup>,
- b) teren wnioskowanej inwestycji posiada dostęp do tej samej drogi publicznej, o którym mowa w przepisach art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- c) istniejąca zabudowa w sąsiedztwie (określonym w punkcie a) pozwala na ustalenie wymagań dla nowej zabudowy w zakresie, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- d) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego (z uwzględnieniem warunków art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),

---

<sup>\*)</sup> teza wyrażona w komentarzu do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod red. prof. Z. Niewiadomskiego, Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2004



- e) teren wnioskowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- f) wnioskowana inwestycja jest zgodna z właściwymi przepisami odrębnymi.

Wobec powyższego wnioskowana inwestycja spełnia wymogi przepisów art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dając podstawę do zastosowania w sprawie przepisów art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 w/w ustawy.

W tym stanie rzeczy postanowiono jak w treści decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Przygotował:

arch. Szymon Zabokrzecki  
wpis na listę członków POIU w Gdańsku  
pod nr G - 092/2002  
Biuro Architektoniczno - Urbanistyczne „BDK” s. c.  
10- 686 Olsztyn, ul. Wilczyńskiego 25E/221

**WÓJT**  
*mgr inż. Tomasz Węgrzynowski*

**URZĄD GMINY RYBNO**  
13-220 Rybno, ul. Lubawska 15  
woj. warmińsko-mazurskie  
tel./fax (0-23) 696 68 11  
NIP 571-12-93-890. Regon 000543670

Otrzymują :

1. Gmina Rybno  
13-220 Rybno ul. Lubawska 15
2. Strony zgodnie z załącznikiem
3. a/a

Decyzję doręczono dnia 16.08.2016 ✓  
Stała się ostateczna 20.08.2016 ✓  
Rybno, dnia 20.08.2016 ✓

podpis ..... Z. H. Wójta

**Małgorzata Piórkowska**  
**INSPEKTOR**

Załącznik do decyzji Nr 50/2016

1. Pani Bólkowska Teresa  
Zam. Hartowiec 109  
13-220 Rybno

2. Pan Sochacki Zbigniew  
Zam. Hartowiec 32  
13-220 Rybno

3. Gmina Rybno  
13-220 Rybno ul. Lubawska 15



Podmiot, dla którego jest sporządzony plan:	Urząd Gminy Rybnice
Adres, na którym jest sporządzony plan:	ul. Rybnicka 1, 44-100 Rybnice
Podpis i pieczęć:	
Wzrost i data urodzenia:	Wzrost: 1930, Data urodzenia: 218
Podpis i data:	16.06.2016

61.6662.273.2016  
 500  
 7.99/10242  
 Rybnice

Wójt Gminy Rybnice  
 woj. warmińsko-mazurskie

Załącznik Nr 1  
 do decyzji o warunkach zabudowy  
 Nr ... z dnia ...  
 skala 1:500

Oznaczenia:  
 linie rozgraniczające teren inwestycji  
 granice obszaru analizowanego

